



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 180 129
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		888 060	824 048
Sum inntekter		888 060	824 048
Kostnader			
Annen driftskostnad		578 373	606 622
Sum kostnader		578 373	606 622
Driftsresultat		309 687	217 426
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 863	1 841
Sum finansinntekter		8 863	1 841
Annen finanskostnad		79 419	49 731
Sum finanskostnader		79 419	49 731
Netto finans		-70 556	-47 890
Ordinært resultat før skattekostnad		239 130	169 535
Ordinært resultat etter skattekostnad		239 130	169 535
Årsresultat		239 130	169 535
Totalresultat		239 130	169 535
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		239 130	169 535
Sum overføringer og disponeringer		239 130	169 535



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 261 899	9 193 275
Sum varige driftsmidler		9 261 899	9 193 275
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 261 899	9 193 275
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			4 363
Sum fordringer		0	4 363
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		87 834	82 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 834	82 787
Sum omløpsmidler		87 834	87 150
SUM EIENDELER		9 349 733	9 280 425

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 270 564	4 031 433
Sum opptjent egenkapital		4 270 564	4 031 433
Sum egenkapital		4 272 264	4 033 133
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 561 964	2 692 559
Øvrig langsiktig gjeld		2 510 000	2 510 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 071 964	5 202 559
Sum langsiktig gjeld		5 071 964	5 202 559
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 621	44 635
Leverandørgjeld		-35	98
Annen kortsiktig gjeld		3 919	
Sum kortsiktig gjeld		5 505	44 733
Sum gjeld		5 077 469	5 247 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 349 733	9 280 425



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 541800

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 180 129
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 966 180 129
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		888 060	824 048
Sum inntekter		888 060	824 048
Kostnader			
Annen driftskostnad		578 373	606 622
Sum kostnader		578 373	606 622
Driftsresultat		309 687	217 426
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 863	1 841
Sum finansinntekter		8 863	1 841
Annen finanskostnad		79 419	49 731
Sum finanskostnader		79 419	49 731
Netto finans		-70 556	-47 890
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		239 130	169 535
Årsresultat		239 130	169 535
Totalresultat		239 130	169 535
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		239 130	169 535
Sum overføringer og disponeringer		239 130	169 535



Organisasjonsnr: 966 180 129
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 261 899	9 193 275
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 261 899	9 193 275
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Sum fordringer		0	4 363
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 834	82 787
Sum omløpsmidler		87 834	87 150
SUM EIENDELER		9 349 733	9 280 425
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 270 564	4 031 433



Sum opptjent egenkapital	4 270 564	4 031 433
Sum egenkapital	4 272 264	4 033 133
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 561 964	2 692 559
Øvrig langsiktig gjeld	2 510 000	2 510 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 071 964	5 202 559
Sum langsiktig gjeld	5 071 964	5 202 559
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 621	44 635
Leverandørgjeld	-35	98
Annen kortsiktig gjeld	3 919	
Sum kortsiktig gjeld	5 505	44 733
Sum gjeld	5 077 469	5 247 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 349 733	9 280 425



Organisasjonsnr: 966 180 129
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Brl Maridalsveien 4

Digitalt årsmøte avholdes 5. juni - 9. juni 2023

Selskapsnummer: 8191





Velkommen til årsmøte i Brl Maridalsveien 4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. juni kl. 09:00 og lukker 9. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8191>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. IN-Ordning
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Maridalsveien 4



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Pavlina Lucas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ulrik Einarson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat, kr 239 130,-, til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 8191 Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret utbetales fra Sameiet

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse utbetales fra Sameiet

Sak 6

IN-Ordning

Forslag fremmet av:

Tingting Jin and David Andrew King (andelsnr. 11)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget innfører IN-Ordning for lånet fra OBOS som en mulighet for å senke månedlige rentebetalinger og redusere økonomisk belastning.

Styrets innstilling

Etter råd fra vår OBOS konsulent er styrets innstilling å stemme mot dette forslaget.



Fra Asgeir Tannum - 25.april 2023:

Etter mitt syn og skjønn så er ikke en slik ordning økonomisk forsvarlig. Vilkår for å etablere avtalen er som følger:

· Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) i borettslag. Pris kr 30 000,-. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5 000,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige innbetalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av for retningsforerhonoraret, (minimum kr 6 600,- og maksimum kr15 840,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 25 000,-.

Det årlige administrasjonsgebyret vil påløpe i hele lånets løpetid, så lenge en eller flere andelseiere fremdeles har fellesgjeld. Det er vår erfaring at relativt få benytter seg av ordningen, og for dem blir det bare en ekstra økonomisk belastning.

Forslag til vedtak

Borettslaget innfører IN-Ordning for lånet fra OBOS.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eva Einarson
- Sigurd Kristiansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ulrik Einarson



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pavlina Lucas	Maridalsveien 4 B
Styremedlem	Sindre Lilleseth (på valg)	Maridalsveien 4 C
Styremedlem	Philip Ricanek (på valg)	Maridalsveien 4 B
Varamedlem	Torvald Ulrik Einarson (på valg)	Maridalsveien 4 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan treffes på e-post maridalsveien4@gmail.com. Styret oppfordrer også beboerne til å ta i bruk Facebook-gruppen opprettet for Maridalsveien 4, for informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brl Maridalsveien 4

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Brl Maridalsveien 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966180129, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 396

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Maridalsveien 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid siden forrige generalforsamling

- Undersøkte ulike muligheter for å bygge sykkelkur i bakgården. Etter dette ble en gjennomførbart løsning designet og tilbud for å bygge det ble innhentet. Ing. Carl Peder Skavern bygde sykkelkuret. Vi søkte og fikk 20% tilskudd til etablering av trygg sykkelparkering fra Oslo kommune.

- Sammen med sykkelkuret ble smågatesteiner i bakgården rettet opp og rekkverk rundt søppelkasser ble fornyet.



- Belysning i fellesområdene ble byttet til LED-lamper med bevegelsessensorer. Arbeid ble utført av Vestre Aker Elektro.
- Innhentet tilbud for installering av digital porttelefon fra Defigo. Fornyelse av porttelefonsystem er planlagt for 2023/2024.
- Feilsøkt varmtvannsberedere i A/B oppgang og rettet problem som hadde oppstått. Lagt en varmtvannsbereder til for å få nok varmtvann. Arbeid ble utført av Vvs og Bygg AS.
- Kartlagte alle tjenester og avgifter for å se om/hvordan vi kan redusere faste kostnader.
 - Oppsagt kontrakten med Securitas for tjenester som ikke brukes/trengs.
 - Reforhandlet kontrakten vår med Rentokil med redusert antall årlige inspeksjoner for gnagere siden aktiviteten ble rapportert som lav i de siste årene.
 - Reforhandlet kontrakten vår med Gudbrandsdal Energi og fikk lavere påslag.
 - Reforhandlet kontrakten vår med Gjensidige Forsikring og fikk lavere forsikringspremie.
- Sammen med Iduns gate 2 og Maridalsveien 6 sendte vi en høringsuttalelse til foreslått omregulering av Brenneriveien 5 fra industri til boliger og påbygg over den eksisterende bygningen. Vår stilling er svært kritisk til godkjenning og gjennomføring av forslaget.

Styret har hatt tre styremøter og organisert to dugnader, høsten 2022 og våren 2023.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til driftsinntekter/kostnader

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes refusjon av innkreving for dugnad.

Driftskostnadene er kr 73 627,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til sameiet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000,-.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Maridalsveien 4.

Lån

Brl Maridalsveien 4 har to lån i Husbanken og ett lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 4,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Borettslaget Maridalsveien 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Maridalsveien 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Pemneo Dokumentnøkkel: AHBOK-87CNE-EXZWC-84Y8P-U0ZT1-G005P



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: AHBC6K-87CNE-EXZWC-84Y8P-U0ZT1-G005P



BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4
ORG.NR. 966 180 129, KUNDENR. 8191
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	42 417	84 035	42 417	82 329
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	239 130	169 535	184 000	176 191
Fradrag for avdrag på langs. lån 8	-130 595	-174 058	-174 000	-174 473
Endring egenkap.fellesanlegg 11	-68 623	-37 095	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	39 912	-41 618	10 000	1 718
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	82 329	42 417	52 417	84 047
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	87 834	87 150		
Kortsiktig gjeld	-5 505	-44 733		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	82 329	42 417		



BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4
ORG.NR. 966 180 129, KUNDENR. 8191

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	888 060	824 628	899 000	928 191
Andre inntekter		0	-580	-16 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		888 060	824 048	883 000	928 191
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-6 026	-6 729	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-46 975	-45 650	-48 000	-49 000
Konsulenthonorar		0	0	-4 000	-3 000
Drift og vedlikehold		0	0	-3 000	-3 000
Forsikringer		-5 393	-5 046	-6 000	-6 000
Kostnader sameie	11	-517 402	-546 541	-582 000	-582 000
Andre driftskostnader	4	-2 578	-2 656	-3 000	-3 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-578 373	-606 622	-652 000	-653 000
DRIFTSRESULTAT		309 687	217 426	231 000	275 191
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	5	8 863	1 841	0	0
Finanskostnader	6	-79 419	-49 731	-47 000	-99 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-70 556	-47 890	-47 000	-99 000
ÅRSRESULTAT		239 130	169 535	184 000	176 191
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		239 130	169 535		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	7	7 809 400	7 809 400
Tomt	7	1 271 300	1 271 300
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	181 199	112 575
SUM ANLEGGSMIDLER		9 261 899	9 193 275
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	4 363
Driftskonto OBOS-banken		87 834	82 787
SUM OMLØPSMIDLER		87 834	87 150
SUM EIENDELER		9 349 733	9 280 425
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		4 270 564	4 031 433
SUM EGENKAPITAL		4 272 264	4 033 133
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	8	2 561 964	2 692 559
Borettsinnskudd	9	2 510 000	2 510 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 071 964	5 202 559
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 919	0
Leverandørgjeld		-35	98
Påløpte renter		1 621	1 073
Påløpte avdrag		0	43 562
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 505	44 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 349 733	9 280 425
Pantstillelse	10	9 727 480	9 727 480
Garantiansvar	11	127 620	139 343

Oslo, 08.05.2023

Styret i Borettslaget Maridalsveien 4

Pavlina Lucas /s/

Sindre Lilleseth /s/

Philip Ricanek /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	638 292
Avdrag lån	173 544
Renter lån	66 624
Dugnad	9 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	888 060

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 026.

NOTE: 4**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-346
Bankgebyr	-2 233
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 578

**NOTE: 5****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	143
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	274
Andre renteinntekter	8 446
SUM FINANSINNTEKTER	8 863

NOTE: 6**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån, Pantegjeldsrenter	-79 419
SUM FINANSKOSTNADER	-79 419

NOTE: 7**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1993	7 809 400
Tomt	1 271 300
SUM BYGNINGER	9 080 700

Gnr.208/bnr.396

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 8**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1994	-4 737 000	
Nedbetalt tidligere	4 421 462	
Nedbetalt i år	105 174	
		-210 364

HUSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,72 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 1999	-570 000	
Nedbetalt tidligere	492 979	
Nedbetalt i år	25 421	
		-51 600

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-2 300 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 561 964
------------------------------------	-------------------



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/05-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2024	
1, 2, 3, 4, 5, 6		500
13, 14, 15		600
7, 8, 9		650
10, 11, 12		700
16		800
17		850

NOTE: 9

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1993	-2 510 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 510 000

NOTE: 10

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 510 000
Pantelån	2 561 964
TOTALT	5 071 964

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 809 400
Tomt	1 271 300
TOTALT	9 080 700

**NOTE: 11****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 88,7 % av Sameiet Maridalsveien 4, selskap nr 8192. Selskapet har proratarisk ansvar for den samlede gjelden i 8192, og garantiansvaret referer seg til 88,7% av den samlede gjelden kr. 143.873

Selskapets andel i 8192 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i 8192 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86231324. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.06.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 9.06.23

Selskapsnummer: 8191 **Selskapsnavn:** Brl Maridalsveien 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Pavlina Lucas er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Ulrik Einarson er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse utbetales fra Sameiet

- For
 Mot

Sak 6 IN-Ordning

Borettslaget innfører IN-Ordning for lånet fra OBOS.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Eva Einarson
 Sigurd Kristiansen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Ulrik Einarson

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.